

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: n. 243/2019 R.G. riunita alla 256/1984 R.G.

Giudice Esecutore: Dott.ssa Giovanna Mazza

Promosso: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

C.T.U.: architetto Luca Bevilacqua

RELAZIONE DI PERIZIA

1 - Indice della Relazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag.

1	Indice della Relazione	2
2	Premessa	4
3	Operazioni Peritali	7
	<u>QUESITO 1</u>	8
4	Identificazione del bene	8
	4.1 Ubicazione	8
	4.2 Identificazione catastale	10
	<u>QUESITO 2</u>	10
5	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento	10
	<u>QUESITO 3</u>	11
6	Atto di provenienza	11
	<u>QUESITO 4</u>	11
7	Descrizione del bene	12
	7.1 Consistenza del bene	15
	7.2 Caratteristiche tecniche	16
	7.3 Servizi e impianti	16
	7.4 Documentazione fotografica	16
	7.5 Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovrordinati	16
	<u>QUESITO 5</u>	16
8	Stato di possesso	16
	<u>QUESITO 6</u>	16
9	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente	16
	<u>QUESITO 7</u>	17
10	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....	17
	<u>QUESITO 8</u>	17
11	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	17
	<u>QUESITO 9</u>	17
12	Regolarità edilizia e urbanistica	17
13	Conformità catastale	21
	<u>QUESITO 10</u>	21
14	Stima	21
	14.1 Valore di mercato	21
	14.2 Prezzo base d'asta	24



QUESITO 11

15 Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità 26

QUESITO 12

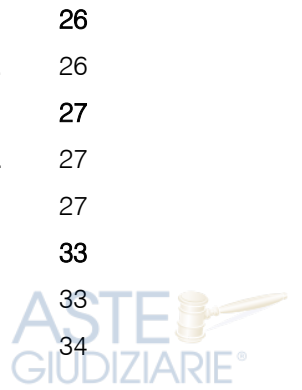
16 Attestato di qualificazione energetica 27

17 Formazione di eventuali lotti 27

QUESITO 13

18 Riepilogo 33

ALLEGATI 34



2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a Rimini il 26.04.1976, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe in data 06.02.2019 con notifica via PEC.

Veniva depositata perizia di stima di cui alla prima istanza in data 15.09.2022.

Per la cronistoria degli avvenimenti ci si riferisce alla perizia depositata che qui si intende integralmente richiamata.

In data 02.08.2023 la S.V. chiamava a chiarimenti lo scrivente con il seguente quesito: "... al fine di valutare se la vendita della Villa Primavera pignorata nell'esecuzione n. 256/84 e degli ulteriori beni pignorati nell'esecuzione riunita n. 243/2019 possa essere disposta in un unico lotto indicandone il valore di stima. Il CTU dovrà in ogni caso aggiornare il valore di mercato della Villa Primavera, stante il decorso del tempo della precedente stima che risale all'anno 2004".

Con successiva istanza lo scrivente chiedeva chiarimenti sul quesito posto, ed in funzione della chiara risposta della ill.ma GE si procedeva come segue: aggiornamento di tutte le indagini (catastali, edilizie, urbanistiche, di sopralluogo ed accesso ai beni per la constatazione dei luoghi, ecc...), che portano all'individuazione ed aggiornamento del più probabile valore di mercato dei beni denominati "Villa Primavera", per poi valutare l'eventuale formazione di un unico lotto in riferimento anche ad i beni inseriti nella perizia precedente.

Si procede con ordine.

Si rammenta, per completezza, il quesito per le Procedure Esecutive Immobiliari:

1. *identificare illi beni/oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non*

pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*
 - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*
- 7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione*

ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'i beni/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.
12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in

caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).

3 - Operazioni Peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio ad agosto 2023 con il reperimento del materiale facente parte della procedura, principalmente la vecchia perizia del 2004, nonché del materiale catastale e presa visione del materiale edilizio ed urbanistico.

In data 29.09.2023 lo scrivente presentava istanza di chiarimenti e proroga termini per un imprevisto di salute occorso nel mese di settembre. Istanza vistata dalla I.IIlla G.E.

Iniziarono i sopralluoghi (con opportuni verbali) sul bene oggetto di perizia in presenza, al momento del primo e del secondo accesso, del custode, per poi procedere autonomamente nelle seguenti date:

- 06.11.2023 - primo accesso con custode (Allegato 01);
- 13.11.2023 – rilievo piano terreno con custode (Allegato 02);
- 20.11.2023 – rilievo Cantine ed esterni (Allegato 03);
- 27.11.2023 – rilievo piano secondo (Allegato 04);
- 11.12.2023 – rilievo sottotetto ed altana (Allegato 05).

Vista la mole del rilievo lo scrivente presentava in data 29.12.2023 ulteriore richiesta di proroga termini al fine di valutare la meglio il materiale raccolto, rilevato e produrre opportuna e corretta valutazione peritale.

I beni oggetto di valutazione risultano essere due unità immobiliari con giardino e terrazza esterni collocate all'interno di "Villa Primavera", in comune di Bagno a Ripoli in via Vernalese 14, e poste una al piano terra/interrato ed una al piano primo, ed identificati catastalmente come segue:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 14
Foglio 16 Particella 118 - Foglio 16 Particella 119 Subalterno 1
Classamento: Rendita: Euro 1.207,22, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dati di superficie: Totale: 276 mq - Totale escluse aree scoperte): 268 mq
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 14

Foglio 16 Particella 119 Subalterno 2 - Foglio 16 Particella 121 Subalterno 2
Classamento: Rendita: Euro 1.349,24, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 9,5 vani
Dati di superficie: Totale: 245 mq - Totale escluse aree scoperte): 243 mq

- Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
posta in Bagno a Ripoli, Foglio n. 16 dalla particella 118
Classamento: Particella con qualità: AREA URBANA - Superficie: 460 m2

QUESITO 1

4 – Identificazione dei beni

4.1 – Ubicazione

I beni oggetto della presente perizia, come anticipato, risultano essere due unità immobiliari con giardino e terrazza esterni collocate all'interno di "Villa Primavera", in comune di Bagno a Ripoli in via Vernalese 14, e poste una al piano terra/interrato ed una al piano primo.

La Villa risulta collocata su via Vernalese, all'interno di un ben più ampio comparto prevalentemente agricolo con la presenza di altri immobili con destinazione d'uso ed utilizzazione varia. Il tutto della medesima proprietà.

Vi si trovano, infatti, numerosi terreni agricoli con annessi, un maneggio con annessi e campi di allenamento, ed unità abitative agricole.

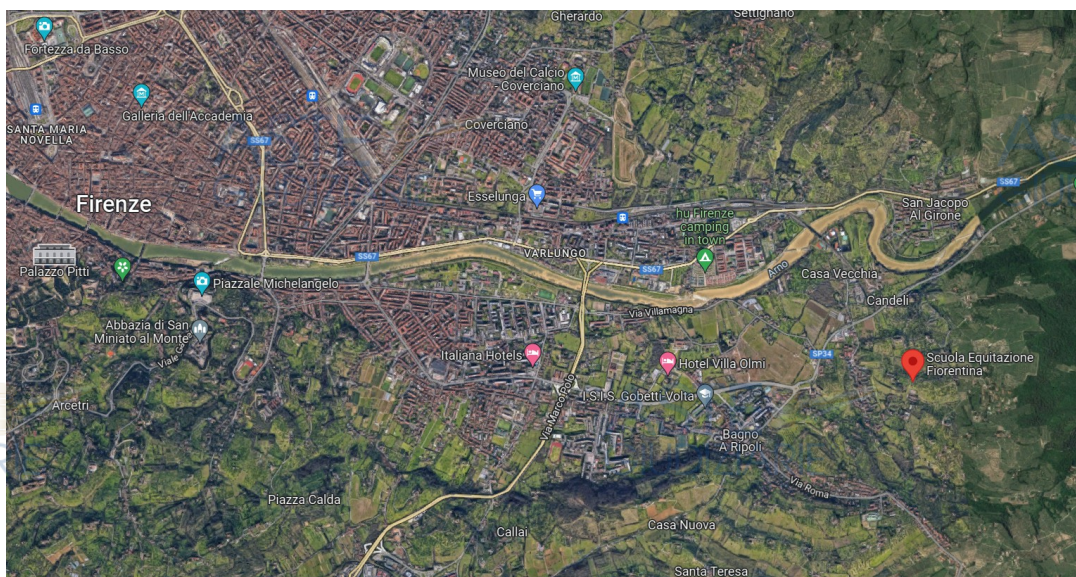
Il comparto risulta ubicato in zona di mezza costa nella prima collina in comune di Bagno a Ripoli, a ridosso del confine con il comune di Firenze, in località denominata Rimaggio (Rimaggino).

L'accesso ai beni oggetto di perizia avviene da via Vernalese, ma altri accessi ci sono in più punti lungo tutto il perimetro dell'intera proprietà, e risultano tutti ubicati sulle strade principali di via Vicchio e Paterno e via Vernalese

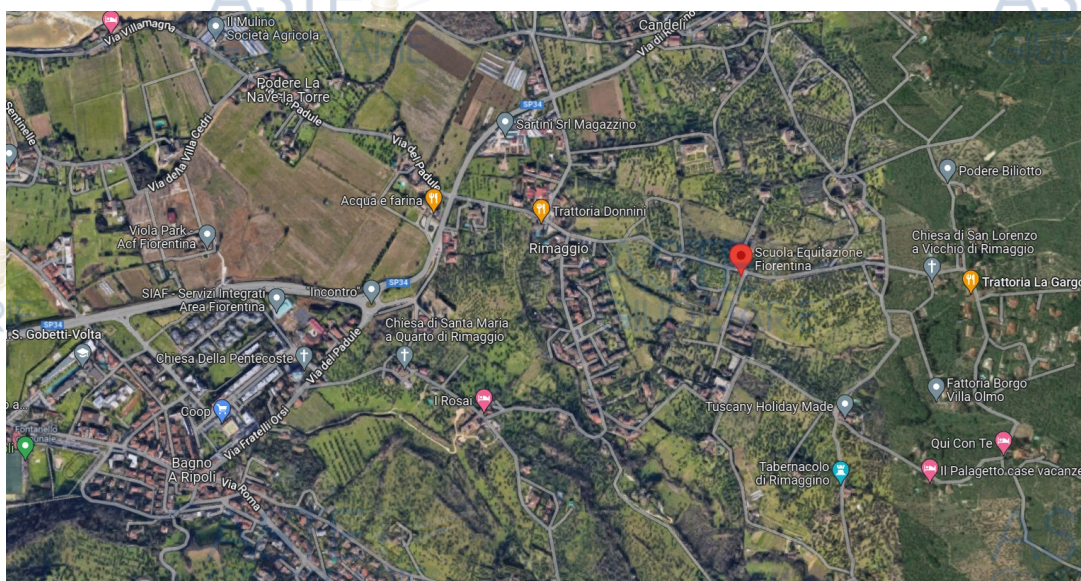
La zona risulta essere di notevole interesse paesaggistico, inserita completamente nel verde e con visuali di notevole pregio (verso Firenze) e al contempo vicina a servizi e strade di comunicazione diretta con gli abitati limitrofi. Ci troviamo infatti a poca distanza dalla direttrice che permette collegamenti diretti con Firenze attraverso via Pian di Ripoli, che poi diviene viale Europa e che si riconnette con via Marco Polo che porta all'accesso diretto all'autostrada o, in direzione opposta, verso via Aretina; permette di raggiungere il Valdarno in direzione Pontassieve attraverso via di Rosano, o il Chianti procedendo in direzione dell'abitato di Bagno a Ripoli.

Tale ramificazione di collegamenti permette di raggiungere sia aree di pregio esterne agli abitati, che aree di pieno centro città, sia essa Bagno a Ripoli, sia essa Firenze, distanti entrambi pochi minuti, con l'accesso a servizi principali come scuole, servizi sanitari

(ospedale di Ponte a Niccheri), attività commerciali di vicinato o supermercati di grandi dimensioni. Se di interesse si informa che il comparto risulta immediatamente sopra il "Viola Park", comparto di sviluppo della società di calcio Fiorentina.



Individuazione geografica dell'area dove si trovano i beni oggetto di perizia



Individuazione dell'area dove si trovano i beni oggetto di perizia – scala di quartiere

Facendo riferimento all'art. 58 della Legge 140/2009 (disciplina transitoria relativa alla rinnovazione delle trascrizioni in relazione alle quali era decorso il ventennio), la data utile alla rinnovazione era un anno dal 04.07.2009 (data di entrata in vigore della legge citata).

Il rinnovo, quindi, risulta entro i termini di legge.

Tale aspetto viene chiarito anche dalla ordinanza del 20.02.2014 della ill.ma Giudice Lucia Schiatetti (Allegato 10)

QUESITO 3

6 – Atto di provenienza

Attualmente i beni sono intestati al Sig. [REDACTED], deceduto.

I legittimi eredi risultano essere i figli [REDACTED]

L'atto di provenienza, quindi, risulta essere il seguente: Firenze rp [REDACTED] rg [REDACTED], atto per causa morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto pubblico notarile numero [REDACTED] notaio [REDACTED] di Firenze C.F. [REDACTED] successione legale data morte [REDACTED]. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED] [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 11).

N.B.: da ricerche ipotecarie non risulta essere stata trascritta la successione in morte di [REDACTED]

QUESITO 4

7 – Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente relazione risultano essere due unità immobiliari poste una al piano terra/interrato ed al piano primo, con scala interna a comune, e dotati di giardino e terrazza esterni, il tutto denominato "Villa Primavera", in comune di Bagno a Ripoli in via Vernalese 14.

La villa risulta facente parte di un più ampio comparto formato da diversi beni (terreni ed edifici o annessi) e riconducibili alla medesima proprietà.

Procediamo con ordine nella descrizione delle unità

UNITA' IMMOBILIARE Foglio 16 Particella 118, Foglio 16 Particella 119 Subalterno 1 (di seguito denominata solo SUB 1) – posta in Via Vernalese n. 14, risulta essere una unità immobiliare situata al piano terra con resede esterno con terrazza e piano cantina.

L'accesso avviene da giardino esterno attraverso un vano scale "a comune" con l'altro bene

oggetto di perizia.

Risulta formata da 6 vani oltre tre servizi igienici, disimpegno, e un ripostiglio.

Al piano interrato si accede dal vano scale "a comune" attraverso una scala a chiocciola e risulta formato da quattro vani di cui uno adibito a centrale termica.

Questo piano risulta collegato direttamente anche con una abitazione agricola confinante della medesima proprietà.

Vi sono alcune criticità nei luoghi, e più precisamente:

- assenza di una parete divisoria fra disimpegno e attuale zona pranzo;
- inversione della funzione dei vani pranzo e cucina;
- chiusura di una scala a chiocciola interna che collega l'attuale vano cucina con la cantina;
- alcuni vani (precisamente due servizi igienici ed un guardaroba, nonché una camera da letto) risultano facenti parte di altra porzione di fabbricato (con funzione rurale) ma di fatto annessi all'unità immobiliare in oggetto.

All'esterno vi è la presenza di un resede composto da una porzione di giardino ed una terrazza rialzata. Il bene risulta ristrutturato e ben conservato.

Risulta occupato da uno degli esecutati.

UNITA' IMMOBILIARE Foglio 16 Particella 119 Subalterno 2, Foglio 16 Particella 121 Subalterno 2 (di seguito denominata solo SUB 2) – posta in Via Vernalese n. 14, risulta essere una unità immobiliare situata al piano primo.

L'accesso avviene da giardino esterno attraverso un vano scale "a comune" con il subalterno 1.

Risulta formata da 6 vani oltre tre servizi igienici, disimpegni e con la presenza di due terrazze ed un piano sottotetto che permetta l'accesso a terrazza sulla copertura.

Non presenta criticità evidenti se non quelle collegate allo stato di conservazione. Di fatto l'unità risulta non abitata, con le utenze non del tutto funzionanti e la presenza di infiltrazioni, ed alcune porzioni di controsoffitto/solaio risultano essere in pessime condizioni.

Il bene non risulta abitato.

7.1 – Consistenza del beni

Con riferimento ai rilievi eseguiti sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di Bagno a Ripoli, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde, ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

Si procederà con ordine nella valutazione di ogni singolo bene.

UNITA' IMMOBILIARE SUB 1 – posta al piano terra e interrato in Via Vernalese n. 14

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO TERRA:

- ingresso: 2,80 mq circa

- pranzo: 25,92 mq circa
- soggiorno: 34,90 mq circa
- cucina: 17,24 mq circa
- studio: 16,60 mq circa
- disimpegno servizio igienico: 2,43 mq circa
- servizio igienico: 3,60 mq circa
- disimpegno zona notte: 5,91 mq circa
- camera 1: 18,23 mq circa
- servizio igienico camera singola: 4,38 mq circa
- ripostiglio: 2,73 mq circa
- disimpegno: 3,39 mq circa
- guardaroba: 7,71 mq circa
- camera 2: 20,44 mq circa
- servizio igienico camera matrimoniale: 9,50 mq circa

- resede esterno: 350,00 mq circa
- terrazza esterna: 102,00 mq circa

PIANO INTERRATO:

- disimpegno: 7,00 mq circa
- lavanderia/vano tecnico: 1: 18,00 mq circa
- cantina 1: 22,60 mq circa
- cantina 2: 9,82 mq circa
- cantina 3: 13,59 mq circa
- cantina 4: 15,69 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 159,78 mq circa, oltre cantine per una superficie netta pari a 86,70 mq circa e resede esterno di 350,00 mq circa e terrazza di 102,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne per circa 30 cm e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 239,28 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 224,42 mq circa

SUPERFICIE CANTINE: 86,70 mq circa X 0,25 (25% della superficie perché non comunicanti con l'unità abitativa) = 21,675 mq

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: (224,42 mq x 0,1) + (125,58 mq x 0,02) (La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite) = 24,95 mq

SUPERFICIE TERRAZZA: 102,00 mq circa x 0,30 = 30,60 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + SUP. CANTINE + SUP. RESEDE ESTRNO + SUP. TERRAZZA = SUP.
COMMERCIALE

224,42 mq + 21,675 mq + 24,95 mq + 30,60 mq = 301,645 mq

UNITA' IMMOBILIARE SUB 2 – posta al piano primo e sottotetto in Via Vernalese n. 14

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO PRIMO:

- ingresso: 15,19 mq circa

- soggiorno: 26,92 mq circa

- pranzo: 19,93 mq circa

- tinello/cucina: 18,70 mq circa

- disimpegno: 5,30 mq circa

- studio: 12,06 mq circa

- disimpegno: 4,30 mq

- servizio igienico: 6,53 mq circa

- disimpegno: 10,20 mq

- disimpegno scale di accesso sottotetto: 3,82 mq

- camera: 23,20 mq circa

- studiolo: 4,87 mq circa

- camera: 18,81 mq circa

- disimpegno servizi igienici: 9,70 mq circa

- servizio igienico: 6,07 mq circa

- servizio igienico: 9,02 mq circa

- terrazza studio: 4,69 mq circa

- terrazza servizi igienici: 6,61 mq circa

PIANO SOTTOTETTO:

- piano mansarda: 8,73 mq circa

- terrazza esterna su copertura: 6,84 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 194,62 mq circa, oltre sottotetto

per una superficie netta pari a 8,73 mq circa e terrazze di 18,14 mq circa.

Comprendendo le murature esterne per circa 30 cm e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 225,33 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 225,33 mq circa

SUPERFICIE SOTTOTETTO: 8,73 mq circa X 0,50 (50% della superficie perché direttamente comunicanti con l'unità abitativa) = 4,365 mq

SUPERFICIE TERRAZZA: 18,14 mq circa x 0,30 = 5,44 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

S.U.L. ABITAZIONE + SUP. SOTTOTETTO + SUP. TERRAZZA = SUP. COMMERCIALE

225,33 mq + 4,365 mq + 5,44 mq = 235,135 mq

7.2 – Caratteristiche tecniche

Nel presente paragrafo si andranno a descrivere le caratteristiche tecniche dei beni immobili.

Abitazione di cui al Sub 1: abitazione porzione di più ampio edificio storico posta al piano terra ed interrato.

L'immobile, nel suo complesso, risulta edificato in diverse epoche, con struttura in muratura portante e solai di piano e di copertura in legno con pannelle o longarine in ferro, o porzioni voltate. Le pavimentazioni risultano essere in cotto, di varie forme, o legno.

Vi è la presenza di impianto elettrico autonomo, impianto di riscaldamento "a comune" con le altre unità.

Presumibilmente sono "a comune" anche gli impianti di adduzione e smaltimento acque.

Gli infissi interni ed esterni in legno.

Quanto sopra risulta ristrutturato e ben tenuto.

Il piano interrato, adibito a cantine, risulta avere pavimentazioni in cemento e non risulta essere in buone condizioni di mantenimento.

Abitazione di cui al Sub 2: abitazione porzione di più ampio edificio storico posta al primo e sottotetto.

L'immobile, nel suo complesso, risulta edificato in diverse epoche, con struttura in muratura portante e solai di piano e di copertura in legno con pannelle e con la presenza di controsoffitti in cannocciato o struttura lignea.

Le pavimentazioni risultano essere di varia natura (cotto, formelle di legno, gres e spaccato).

Vi è la presenza di impianto elettrico autonomo, impianto di riscaldamento "a comune" con le altre unità.

Presumibilmente sono "a comune" anche gli impianti di adduzione e smaltimento acque.

Gli infissi interni ed esterni in legno.

Il tutto risulta non ristrutturato e mal tenuto.

7.3 – Servizi e impianti

Si rimanda alla descrizione di cui al capitolo precedente.

7.4 – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda per i singoli beni ai seguenti allegati:

- Abitazione sub. 1 – piano terra, interrato con resede esterno e terrazza (allegato 12);
- Abitazione sub. 2 – piano primo e sottotetto (allegato 13).

7.5 – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Piano Operativo vigente del Comune di Bagno a Ripoli l'edificio risulta classificato nei "Nuclei e insediamenti sparsi" (art. 44 delle NTA), ed è classificato negli "Edifici di valore storico - Quadrante D - Scheda 299" (art. 50 "Edifici di valore storico (VS)", SPE - D – 299 Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio rurale - Quadrante D - Scheda 299). (Allegato 14)

QUESITO 5

8 – Stato di possesso

In riferimento ai beni in oggetto della presente relazione, ad oggi, interrogando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (catasto) i beni risultano intestati a [REDACTED], nato a [REDACTED], C.Fisc. [REDACTED], proprietà per 1000/1000, deceduto in [REDACTED] (defunto).

Vi è la presenza di accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto pubblico notarile numero [REDACTED] notaio [REDACTED] di Firenze C.F. [REDACTED] successione legale data morte [REDACTED]. Quote di proprietà: [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED], [REDACTED] (favore) nato a [REDACTED], [REDACTED] (contro) nato a [REDACTED]

QUESITO 6

9 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente

Per i beni in oggetto non risulta esserci alcun amministratore di condominio e non risultano, a conoscenza dello scrivente e alla data di perizia, spese in sospeso o in programma.

QUESITO 7

10 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 15), dal 24/01/2004 al 24/01/2024, relativamente ai beni oggetto di procedura del presente comparto, non risulterebbero esserci nuove formalità rispetto a quanto già presente nella documentazione ipocatastale già presente in atti.

Si allega per completezza gli aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie per ogni singolo bene.

QUESITO 8

11 – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni oggetto di perizia, risulta molto difficile indicare un valore. Questo perché attualmente i beni sono per quasi la metà non utilizzati e tale valore può variare in funzione dei gradi di utilizzo dei beni.

Inoltre, a conoscenza dello scrivente, non risulterebbero spese straordinarie in programma.

QUESITO 9

12 – Regolarità edilizia e urbanistica

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Bagno a Ripoli.

Le pratiche sono numerose e quelle reperite inerenti al comparto in cui si trovano i beni oggetto di perizia risultano essere le seguenti:

- Nulla Osta n. 7/1945 - esecuzione dei lavori murari per condotta acque di rifiuto - [REDACTED] - VIA VERNALESE;
- Pratica 346/1976 - Costruzione pilastri e cancello su via Vicchio e Paterno - [REDACTED] - VIA DI VICCHIO E RIMAGGIO;
- Pratica 2891/1997 - Concessione in Sanatoria Busta 3427 del 1986 su edificio storico, annessi e stalle in parte non più esistenti - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15 (CONDONO 1986);
- Pratica 371/1987 - Sanatoria (non rilasciata) con ordinanza di demolizione n.36/1987 (vecchio maneggio) - [REDACTED] - VIA VERNALESE 15;

- Pratica 653/1992 – Autorizzazione 231 del 17.12.1992 – autorizzazione temporanea manufatto per ricovero cavalli (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- Pratica 637/1993 – autorizzazione 227 del 09.11.1993 (rinnovo autorizzazione stagionale 231 del 17.12.1992 p.la 117 F 16) - autorizzazione temporanea manufatto per ricovero cavalli (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- Pratica 629/1994 – rinnovo autorizzazione 227 del 09.11.1993 - autorizzazione temporanea manufatto per ricovero cavalli (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE 15;
- pratica 286/1997 – Concessione in Sanatoria Busta 1135 del 1995 (stalle per cavalli a valle) e contestuale Ordinanza di demolizione n. 410/1997 stalle a monte (non più esistenti) - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15 (CONDONO 1994);
- Pratica 146/1997 – autorizzazione 02 del 24.02.1997 - autorizzazione temporanea per l'installazione temporanea a copertura di maneggio - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- Pratica 818/1997 – autorizzazione 175 del 04.12.1997 (rinnovo autorizzazione stagionale 231 del 17.12.1992 p.la 117 F 16) - autorizzazione installazione copertura temporanea (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- PIANO DI RECUPERO N° 46/97 – Delibera di CC n.14 del 29.01.1998 - riguarda le vecchie stalle ma non gli edifici residenziali che risultano essere agricoli;
- PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE N° 693/97 ai sensi dell'art. 4 LR 64/95 – inerente ai terreni agricoli. Gli edifici sono oggetto di Piano di Recupero;
- Pratica 749/1998 – autorizzazione 202 del 09.12.1998 - autorizzazione stagionale per la copertura di maneggio (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VICCHIO E PATERNO;
- Pratica 697/1999 – non è presente numero e data dell'Autorizzazione - autorizzazione stagionale per la copertura di maneggio (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE
- VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N° 1/2002 - riguarda le vecchie stalle ma non gli edifici residenziali che risultano essere agricoli
- Pratica 627/2001 – Concessione edilizia n.25 del 22.02.2002 e successiva proroga dell'11.05.2004 – costruzione di scuderie per l'attività di allevamento equino di cui al PMAA approvato con delibera di CC 12.03.1998 n. 43 - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15;
- Pratica 702/2010 – parzialmente accettato – parere preventivo per copertura in PVC protezione campo di addestramento - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE

17;

- Pratica 718/2016 – attività edilizia libera – manutenzione viottolo podereale p.lle 122 e 97 f.16 - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15
- Abuso 1/2022 da cui scaturisce Ordinanza di demolizione n.177 del 22/06/2022 (Allegato 22)

In riferimento ai beni oggetto della presente relazione il titolo che legittima eventuali lavori risulta essere la VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N° 1/2002.

A questa, però, non è legata nessun titolo diretto per l'esecuzione delle opere (CILA o SCIA).

Quindi il confronto fra lo stato dei luoghi e lo stato Legittimo deve fare riferimento al titolo sopra indicato e per quanto in essi dichiarato.

I luoghi, per completezza, vengono rappresentati anche nel CONDONO dell'85, ma non risultano oggetto dello stesso.

Quello che emerge è la presenza di difformità con diversi livelli di complessità.

In particolare.

Sub 1:

1. il vano cucina legittimo ora risulta essere la zona pranzo con l'eliminazione di muri interni non portanti;
2. il vano pranzo legittimo ora risulta essere la cucina;
3. realizzazione di un varco fra attuale zona pranzo e soggiorno realizzato su muratura portante ed a meno di 50 cm dal muro ad esso perpendicolare;
4. creazione di ripostiglio attraverso la realizzazione di muretto interno;
5. chiusura di porta della camera matrimoniale ed apertura di varco di accesso alla stessa in nicchia esistente;
6. apertura di varco su muratura portante dalla camera matrimoniale verso porzione di edificio a destinazione d'uso agricola per realizzazione di bagno a servizio della camera;
7. apertura di varco su muratura portante dalla camera doppia verso porzione di edificio a destinazione d'uso agricola per realizzazione di bagno a servizio della camera;
8. apertura di varco su muratura portante dal disimpegno verso porzione di edificio a destinazione d'uso agricola per accesso a vano adibito a guardaroba che conduce ad ulteriore vano adibito a camera matrimoniale singola, come già evidenziato nella perizia depositata in data 15.09.2022 (capitolo 12) che qui si intende richiamata.

Per meglio comprendere si rimanda all'Allegato 16 con l'individuazione dei punti sopra indicati.

Sub 2:

1. apertura di varco su muro non portante fra disimpegno e studio;
2. apertura di varco su muro portante fra camera matrimoniale e disimpegno della zona servizi a distanza minore di 50 cm da muratura perpendicolare;

Per meglio comprendere si rimanda all'Allegato 17 con l'individuazione dei punti sopra indicati.

Per quanto sopra risulta necessaria una approfondita analisi e confronto con gli uffici tecnici comunali al fine di valutare come poter sistemare le anomalie sopra descritte anche in funzione della classificazione dell'edificio nel piano Operativo vigente.

Quello che emerge è che i beni oggetto di perizia all'interno di villa Primavera, compresi quelli analizzati nella relazione del settembre 2022, risultano utilizzati da uno degli esecutati e nel tempo sono stati apportate variazioni, annessioni, e collegamenti fra porzioni di edificio distinte al fine di dotare le abitazioni di miglorie secondo le proprie esigenze. Questo senza riscontro nei titoli abilitativi.

Da qui la non corrispondenza fra quanto dichiarato all'interno delle pratiche edilizie e lo stato dei luoghi.

In funzione di quanto indicato come criticità urbanistico/edilizie ecco il perché della necessità di confronto con i pubblici uffici del comune di Bagno a Ripoli al fine di poter depositare una pratica edilizia (sanatoria con rimessa in pristino per riportare i luoghi allo stato legittimo) che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi valutando l'eventuale necessità di deruralizzazione di almeno porzioni di edificio (servizi igienici annessi alle abitazioni in esame) e l'adeguamento o ripristino statico di alcuni interventi.

La pratica sopra menzionata deve riguarda l'intero corpo edilizio di villa Primavera, in particolare l'abitazione al piano terra e le abitazioni presumibilmente rurali poste a confine delle unità abitative oggetto della presente perizia, incastrando il tutto con quanto rilasciato all'interno del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale ed il Piano di Recupero.

In maniera sintetica e non del tutto esaustiva si dovrà concordare con gli uffici pubblici:

- pratica (o pratiche) edilizia opportuna;
- deposito di stato legittimo (con ricostruzione su documenti ufficiali), stato rilevato e stato adeguato (con opportuni sovrapposti);
- effettuare gli opportuni ripristini se necessari;
- dotarsi di Certificato Sismico se necessario con eventuale pratica presso gli uffici del Genio Civile della Regione Toscana;
- valutare la deruralizzazione di porzione di beni annessi all'abitazione del piano terra (con eventuale ulteriore pratica successiva alla Sanatoria).

I costi da sostenere per le operazioni di cui sopra sono difficilmente quantificabili perché variabili in funzione delle scelte che si possono percorrere, e prevedono gli oneri urbanistici (che variano in base alla superficie), le sanzioni (da quantificare da parte dell'Amministrazione pubblica) e le prestazioni professionali oltre ai costi di segreteria, bolli, diritti, ecc... e non in ultimo eventuali lavori.

Quanto sopra porta ad alcune riflessioni in riferimento alla procedura nel suo complesso.

Lo scrivente ritiene opportuno, visto l'ultimo quesito posto dalla ill.ma GE, al fine di agevolare un proseguo della procedura, di riunire tutti i beni in un unico lotto, anche per poter procedere a regolarizzare l'intero comparto che comprende anche i beni della precedente perizia.

Per le problematiche sugli altri beni si rimanda alla relazione di perizia depositata in data 15.09.2022 (che qui si intende interamente richiamata).

Si prosegue, quindi, con l'analisi riferita ai beni oggetto di perizia per poi dedicarsi alla riunione dei beni in un singolo lotto.

13 – Conformità catastale

In riferimento alla conformità catastale dei beni oggetto di perizia, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente gli estratti di mappa e le planimetrie degli immobili oggetto di perizia la situazione risulta essere la seguente:

Abitazione di cui al Sub 1: divisioni interne non corrispondenti allo stato dei luoghi, assenza o presenza di varchi ed aperture non corrispondenti allo stato dei luoghi, e interi vani (due servizi igienici e guardaroba, nonché una camera da letto) non rappresentati.

Abitazione di cui al Sub 2: assenza o presenza di varchi ed aperture non corrispondenti allo stato dei luoghi. La planimetria, comunque, risulta essere pressoché corrispondente.

Da sottolineare che le scale "a comune" (nonché forse il giardino e la terrazza esterna), dovrebbero essere individuate catastalmente in maniera autonoma con l'opportuna classificazione, essendo di accesso a tutti e due i beni.

Alla luce di quanto indicato al capitolo precedente, una volta trovata definizione delle problematiche urbanistico/edilizie indicate, risulta necessario presentare aggiornamento delle planimetrie catastali (e tipo mappale).

Il tutto, preferibilmente, sarebbe da inquadrare all'interno di tutto il comparto agricolo.

QUESITO 10

14 – Stima

14.1 – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di perizia, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari degli edifici e della zona in cui essi risultano ubicati. La valutazione che segue è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questi tipi di beni, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima adottato per le unità immobiliari sarà quello del confronto di mercato. Per la sua applicazione sono state ispezionate le compravendite di Immobili Residenziali all'Agenzia delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze per il Comune di Bagno a Ripoli in fogli catastali limitrofi e/o di zone comparabili; nonché indagini con operatori di settore.

Si procede ad analizzare i singoli beni.

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trovano i beni in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari degli edifici e della zona in cui sono ubicati.

Dopo ricerche approfondite in Conservatoria e nei registri immobiliari si è riusciti a individuare due beni comparabili, cioè abitazioni in villa, ovvero categorie catastali e relative classi aderenti ai beni oggetto di perizia.

Più precisamente:

BENE COMPARABILE 1 – Atto di compravendita del [REDACTED], Registro generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED]

Questo riguarda il "...a) diritto di piena ed esclusiva proprietà su porzione del complesso immobiliare denominato [REDACTED], con accesso sia dalla strada di [REDACTED] dal civico numero 17 a mezzo di uno stradello gravato da relativo diritto di passo per pedoni e mezzi, sia dalla via [REDACTED] e precisamente l'appartamento posto al piano terreno, a destra dell'ingresso principale, di vani quattro oltre zona cucina, due servizi igienici oltre servizio w.c. e accessori, fra cui due soppalchi e cantina al piano seminterrato con accesso indi pendente dal cortile anteriore a mezzo di scala; b) diritto di proprietà per quota di 100/1000 (cento millesimi) di area scoperta pertinenziale adibita a giardino nonché altre porzioni di terreno pertinenti a varia coltura circostanti il fabbricato ed il giardino, con sovrastante serra per fiori."

"...Tutto quanto sopra descritto risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del sud detto Comune come segue: - [REDACTED], indirizzo catastale Via [REDACTED], piano S1-T, categoria A/8, classe 1, consistenza vani numero 8,5, superficie catastale metri quadri 208, escluse aree scoperte, metri quadri 208, rendita catastale euro 1.031,62, quanto alla unità abitativa; mentre i giardini e terreni pertinenti sono rappresentati al Catasto Terreni del suddetto Comune al - [REDACTED], qualità uliveto vigneto, classe 1, superficie metri quadri 1470, reddito dominicale euro 8,35, reddito agrario euro 6,07; [REDACTED], qualità uliveto vigneto, classe 1, superficie metri quadri 3590, reddito dominicale euro 20,39, reddito agrario euro 14,83; [REDACTED], qualità uliveto, classe 1, superficie metri quadri 3850, reddito dominicale euro 17,90, reddito agrario euro 14,91; [REDACTED], qualità uliveto, classe 1, superficie metri quadri 1900, reddito dominicale euro

8,83, reddito agrario euro 7,36; [REDACTED], qualità orto irriguo, classe U, superficie metri quadri 1160, reddito dominicale euro 35,95, reddito agrario euro 14,38.”

Il prezzo di vendita risulta fissato in 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero), di cui euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero) per il terreno pertinenziale.

Questo porta ad un prezzo al metro quadrato pari a 4.567,30 € circa.

BENE COMPARABILE 2 – Atto di compravendita del [REDACTED], Registro generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED].

Questo riguarda il seguente bene “...a) villa libera su quattro lati, circondata da resede a comune con l'autorimessa descritta alla lettera b), articolata su tre piani (seminterrato, terreno e primo) tra loro collegati da scale interne, così composta: -- al piano seminterrato - accessibile sia da scale interne sia dall'esterno tramite la porta della "sala hobby" - da n. 9 (nove) locali cantina, una taverna con ripostiglio, una sala hobby, un locale caldaia, un locale autoclave, un bagno con locale wc e vano doccia; -- al piano terreno - dotato di n. 5 (cinque) accessi dall'esterno - da n. 7 (sette) vani principali (quattro camere, un soggiorno, una sala, una cucina-pranzo), ingresso, due disimpegni, un ripostiglio-dispensa e quattro bagni, oltre a patio centrale -- al piano primo (collegato al terreno da due scale interne) da n. 6 (sei) locali sottotetto; sulla copertura del vano cucina pranzo (al piano primo) e sul tetto del piano primo si trovano due lucernari;

b) autorimessa al piano seminterrato, composta da un unico vano, accessibile dal resede a comune con la villa e collegata a quest'ultima anche dall'interno;

c) resede esterno a comune alla villa sub a) ed all'autorimessa sub b);

d) piccolo appezzamento di terreno di fatto costituente parte integrante (unitamente, tra l'altro, ai tratti censiti, per l'intero o porzione, dalle [REDACTED] della strada privata accessibile dalla viabilità pubblica...”

“...Al Catasto Fabbricati di detto Comune quanto sopra descritto sub a), b) e c) risulta censito nel Foglio di mappa [REDACTED]

piano S1-T-1, categoria A/8, classe 5, vani 20, superficie catastale mq. 527, totale escluse aree scoperte mq. 515, rendita catastale Euro 4.544,82 (la villa); [REDACTED]

[REDACTED] piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 35, superficie catastale mq. 35, rendita catastale Euro 110,26 (l'autorimessa); [REDACTED]

piano T, bene comune non censibile (il resede).

Al Catasto Terreni di detto Comune il terreno descritto sub d) risulta censito nel Foglio di mappa [REDACTED] di are 01 60, qualità uliveto classe 2, Reddito

Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario Euro 0,41....”

Il prezzo di vendita risulta fissato in 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero).

Questo porta ad un prezzo al metro quadrato pari a 1.844,66 € circa.

Da una analisi degli atti e dei beni, comunque, si ritiene che il bene comparabile sia il primo, per caratteristiche e conformazione, e non il secondo che per datazione storica risulta essere recente e quindi fuori logica comparativa.

La valutazione che segue, quindi, è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di bene, oltre dall'analisi delle compravendite effettivamente eseguite, con indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e comparandoli (ma solo per verifica in ordini di grandezza) con valori espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Quindi, apportando i debiti correttivi si avrà:

PER L'UNITA' IMMOBILIARE AL SUB. 1: Aggiustamenti Comparabile n.1:

Prezzo Richiesto: 950.000,00 €

Superficie: (301,645 mq - 208,00 mq) = 93,645 mq x 4.567,30 € = 427.704,80 €

A detrarre Livello di Finitura: 10.000,00 € per un passaggio da una Classe 1 ad una Classe 2.

Totale Prezzo Corretto: (950.000,00 € + 427.704,80 €) - 10.000,00 € = 1.367.704,80 €

PER L'UNITA' IMMOBILIARE AL SUB. 2: Aggiustamenti Comparabile n.1:

Prezzo Richiesto: 950.000,00 €

Superficie: (235,135 mq - 208,00 mq) = 27,135 mq x 4.567,30 € = 123.933,68 €

A detrarre Livello di Finitura: 10.000,00 € per un passaggio da una Classe 1 ad una Classe 2.

Totale Prezzo Corretto: (950.000,00 € + 123.933,68 €) - 10.000,00 € = 1.063.933,68 €

Viste le condizioni in cui si trova quest'ultimo bene lo scrivente ritiene di applicare una decurtazione pari al 15%.

1.063.933,68 € - 15% = 904.343,63 €

14.2 – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare ai beni si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, e che risultano essere i seguenti:

in riferimento al SUB 1:

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12): si rimanda alla trattazione del capitolo. I costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistico/edilizia sono difficilmente

quantificabili, perché variabili in funzione delle scelte che si possono percorrere e prevedono costi professionali, sanzioni, eventuali oneri urbanistici (che variano in base alla superficie), le sanzioni e eventuale realizzazione di opere, costi di segreteria, bolli, diritti, ecc...

L'imprevedibilità di tutti questi aspetti, di cui lo scrivente mette a conoscenza, ma che potrebbero variare in funzione di scelte personali di un eventuale aggiudicatario, non porta ad inserire un valore preciso in detrazione, ma a valutare una decurtazione sul valore che a parere dello scrivente risulta congrua nel 10% del Valore stimato.

Conformità catastale (capitolo 13): questo capitolo prevede ulteriori spese che si ritengono ricomprese in quanto indicato precedentemente.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Visto che una prima offerta al momento dell'asta può prevedere un ribasso del 25% rispetto al prezzo base d'asta, lo scrivente non ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10% come avviene di prassi.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO SUB 1	Euro	1.367.704,80
Costi per conformità edilizia e urbanistica e catastale		
	a detrarre 10% Euro	136.770,48
TOTALE BASE D'ASTA	Euro	1.230.934,32
		ARROTONDATO A 1.230.000,00€
		<u>(EURO UNMILIONEDUECENTOTRENTAMILA/00)</u>

in riferimento al SUB 2:

Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12): si rimanda alla trattazione del capitolo. I costi da sostenere per le operazioni di regolarizzazione urbanistico/edilizia sono difficilmente quantificabili, perché variabili in funzione delle scelte che si possono percorrere e prevedono costi professionali, sanzioni, eventuali oneri urbanistici (che variano in base alla superficie), le sanzioni e eventuale realizzazione di opere, costi di segreteria, bolli, diritti, ecc...

L'imprevedibilità di tutti questi aspetti, di cui lo scrivente mette a conoscenza, ma che potrebbero variare in funzione di scelte personali di un eventuale aggiudicatario, non porta ad inserire un valore preciso in detrazione, ma a valutare una decurtazione sul valore che a parere dello scrivente risulta congrua nel 5% del Valore stimato.

Conformità catastale (capitolo 13): questo capitolo prevede ulteriori spese che si ritengono

ricomprese in quanto indicato precedentemente.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Visto che una prima offerta al momento dell'asta può prevedere un ribasso del 25% rispetto al prezzo base d'asta, lo scrivente non ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10% come avviene di prassi.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

VALORE DI MERCATO SUB 2	Euro	904.343,63 €
Costi per conformità edilizia e urbanistica e catastale		
a detrarre 5%	Euro	45.217,18
PREZZO BASE D'ASTA	Euro	859.126,45
		ARROTONDATO A 860.000,00 €
		<u>(EURO OTTOCENTOESSANTAMILA/00)</u>

QUESITO 11

15 – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità

Come indicato nella perizia del 15.09.2022, con franchezza, ed in base all'analisi dei luoghi ma soprattutto dei documenti e della situazione amministrativa che riguarda i beni oggetto di procedura, quanto analizzato potrà essere appetibile se riunito in un unico lotto.

Le problematiche risultano molte ed in evoluzione, vista alla presenza di ordinanze da parte dei pubblici uffici del Comune di Bagno a Ripoli, quindi con una certa dose di imprevedibilità, nonché la presenza di eventuali costi per lavori, adeguamenti, oneri e spese professionali da sostenere.

Tutto questo può scoraggiare eventuali interessati.

L'appetibilità può crescere al diminuire del prezzo a base d'asta.

Per quanto sopra lo scrivente, vista la richiesta dell'III.ma GE, ritiene opportuno formare un unico lotto, superando così la divisione della perizia precedente che aveva altre logiche visto che non ricomprendeva i beni analizzati ora.

16 – Attestato di qualificazione energetica

Gli attestati di qualificazione energetica per i beni facenti parte del comparto in oggetto risultano essere assenti.

17 – Formazione di eventuali lotti

In base a quanto emerso durante le operazioni peritali e per quanto espresso nei capitoli precedenti si ritiene opportuno riunire tutti i beni in un unico lotto.

Più precisamente formato da :

A – MANEGGIO/STALLA e terreni limitrofi;

B – ABITAZIONI DI CUI AI SUBB. 500, 501 e 502;

C – TERRENI ESTERNI al di là di via Vernalese - particella 39 del foglio 23;

D – TERRENI ESTERNI al di là di via Vicchio e Paterno - particelle 83, 84, 86, 213, 230, 275 e 276;

E – ABITAZIONI in via Vernalese 14 - Foglio 16 Particella 118 - Foglio 16 Particella 119 Subalterno 1; Foglio 16 Particella 119 Subalterno 2 - Foglio 16 Particella 121 Subalterno 2.

Così di seguito valutati:

A – MANEGGIO/STALLA e terreni limitrofi

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 1, piano S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 1002, Cat. D/6, con la rendita di € 8.167,04
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 97, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:
 - AA – ULIVETO, classe 1, 676 mq, Reddito domenicale 3,14 € e Reddito agrario 2,62 €
 - AB – SEMIN-ARBOR, classe 2, 14.371 mq, Reddito domenicale 66,80 € e Reddito agrario 25,98 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 101, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 5770 mq, Reddito domenicale 32,78 € e Reddito agrario 23,84 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 122, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:
 - AA – ULIVETO, classe 2, 6760 mq, Reddito domenicale 31,42 € e Reddito agrario 12,22 €
 - AB – VIGNETO, classe 1, 2000 mq, Reddito domenicale 14,98 € e Reddito agrario 12,91 €

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 634, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:
AA – ULIVETO, classe 1, 78 mq, Reddito domenicale 0,36 € e Reddito agrario 0,30 €
AB – VIGNETO, classe 2, 212 mq, Reddito domenicale 0,99 € e Reddito agrario 0,38 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 635, SEMIN-ARBOR, classe 2, 183 mq, Reddito domenicale 0,85 € e Reddito agrario 0,33 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 994, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:
AA – SEMIN-ARBOR, classe 2, 1168 mq, Reddito domenicale 5,43 € e Reddito agrario 2,11 €
AB – VIGNETO, classe 1, 777 mq, Reddito domenicale 5,82 € e Reddito agrario 5,02 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 996, ULIV-VIGNET, classe 2, 280 mq, Reddito domenicale 1,16 € e Reddito agrario 0,80 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 998, ULIV-VIGNET, classe 2, 13.804 mq, Reddito domenicale 57,03 € e Reddito agrario 39,21 €

intestati a:

- 1 - [REDACTED], nato a [REDACTED], C.Fisc. [REDACTED], proprietà per 1000/1000

Risultano all'interno delle particelle sopra elencate, o comunque facenti parte del lotto, anche i seguenti beni senza rendita o oggetto di Ordinanza di demolizione:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 14, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 1000, Cat. C/2, Cl. 2, con la rendita di € 105,67
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 613, FABBRICATO RURALE, 279 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 614, FABBRICATO RURALE, 21 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 615, FABBRICATO RURALE, 60 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 1001, RELIT-STRAD, 500 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 1037, RELIT-STRAD, 240 mq

Il tutto ha valore di mercato pari a:

Pile 1002+97+101+122+634+635+994+996+998

=

954.018,71 € + 2.210,04 € + 43.926,93 € + 14.755,34 € + 22.100,42 € + 4.255,93 € +
255,00€ + 451,13 € + 559,36 € + 3.570,15 € + 1.653,43 € + 716,03 € + 35.392,37 €

=

1.083.864,84 €

e prezzo base d'asta di 1.039.846,13 € (EURO

UNMILIONETRENTANOVEMILAOTTOCENTOQUARANTASEI/13)

B – ABITAZIONI DI CUI AI SUBB. 500, 501 e 502

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 500 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 557,77
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 501 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 511,29
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 502 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 278,89

intestati a:

- 1 - [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.Fisc. [REDACTED], proprietà per 1000/1000

Alle particelle sopra descritte risulta essere pertinenza le seguenti particelle:

- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 629
- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 631

Il tutto ha valore di mercato pari a:

sub 500+sub 501+sub 502 = 249.795,00 € + 394.875,00 € + 120.773,25 € =
765.443,25 €

e prezzo base d'asta di:

sub 500+sub 501+sub 502 = 225.000,00 €+ 355.000,00 €+ 109.000,00 € =
689.000,00 € (EURO SEICENTOOTTANTANOVEMILA/00)

C – TERRENI ESTERNI al di là di via Vernalese - particella 39 del foglio 23

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 23 Particella 39, ULIVETO, classe 2, 6900 mq, Reddito domenicale 23,16 € e Reddito agrario 17,82 €

intestato a:

1 - [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.Fisc.
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

Il tutto ha valore di mercato pari a **22.558,12 €**

e prezzo base d'asta di **22.558,12 € (EURO VENTIDUEMILACINQUECENTOCINQUANTOTTO/12)**

D – TERRENI ESTERNI al di là di via Vicchio e Paterno - particelle 83, 84, 86, 213, 230, 275 e 276

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 83, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:
AA – ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 5347 mq, Reddito domenicale 22,09 € e Reddito agrario 15,19 €
AB – VIGNETO, classe 1, 7073 mq, Reddito domenicale 52,97 € e Reddito agrario 45,66 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 84, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 9320 mq, Reddito domenicale 38,51 € e Reddito agrario 26,47 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 86, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 3850 mq, Reddito domenicale 21,87 € e Reddito agrario 15,91 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 213, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 670 mq,

Reddito domenicale 2,77 € e Reddito agrario 1,90 €

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 230, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 8760 mq, Reddito domenicale 36,19 € e Reddito agrario 24,88 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 275, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 5470 mq, Reddito domenicale 22,60 € e Reddito agrario 15,54 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 276, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 2640 mq, Reddito domenicale 15,00 € e Reddito agrario 10,91 €

intestati a:

1 - [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.Fisc. [REDACTED], proprietà per 1000/1000

Il tutto ha valore di mercato pari a:

$$\begin{aligned} & P.lle 83+84+86+213+230+275+276 \\ & = \\ & 13.655,72 \text{ €} + 15.051,10 \text{ €} + 23.833,59 \text{ €} + 9.845,42 \text{ €} + 1.713,36 \text{ €} + 22.401,53 \text{ €} + \\ & 13.988,17 \text{ €} + 6.751,14 \text{ €} \\ & = \\ & 107.240,03 \text{ €} \end{aligned}$$

e prezzo base d'asta di: 107.240,03 € (EURO CENTOSETTEMILADUECENTOQUARANTA/03)

E – ABITAZIONI DI CUI AI SUBB. 1 e 2

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 14, Foglio 16 Particella 118 e Foglio 16 Particella 119 Subalterno 1, Classamento: Rendita: Euro 1.207,22, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 8,5 vani
Dati di superficie: Totale: 276 mq - Totale escluse aree scoperte): 268 mq
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 14, Foglio 16 Particella 119 Subalterno 2 e Foglio 16 Particella 121 Subalterno 2, Classamento: Rendita: Euro 1.349,24, Categoria A/8, Classe 2, Consistenza 9,5 vani
Dati di superficie: Totale: 245 mq - Totale escluse aree scoperte): 243 mq

intestati a:

1 - [REDACTED], nato a [REDACTED], C.Fisc. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1000/1000

Alle particelle sopra descritte risulta essere pertinenza le seguenti particelle:

- Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 posta in Bagno a Ripoli, Foglio n. 16 dalla particella 118
Classamento: Particella con qualità: AREA URBANA - Superficie: 460 m2

Il tutto ha valore di mercato pari a:

$$\text{sub 1} + \text{sub 2} = 1.367.704,80 \text{ €} + 904.343,63 \text{ €} = 2.272.048,43 \text{ €}$$

e prezzo base d'asta di:

$$\text{sub 1} + \text{sub 2} = 1.230.000,00 \text{ €} + 860.000,00 \text{ €} = 2.090.000,00 \text{ €}$$

RIASSUMENDO

valore di mercato LOTTO UNICO:		ed un PREZZO A BASE D'ASTA:	
A	1.083.864,84 €	A	1.039.846,13 €
B	765.443,25 €	B	689.000,00 €
C	22.558,12 €	C	22.558,12 €
D	107.240,03 €	D	107.240,03 €
E	2.272.048,43 €	E	2.090.000,00 €
TOTALE	4.251.154,67 €	TOTALE	3.948.644,28 €

18 – *Riepilogo*

Visto lo sviluppo della relazione di perizia, articolata e che contiene diversi aspetti valutativi, non risulta semplice riassumere e condensare il tutto in un capitolo conclusivo. Si chiede, quindi, la cortesia, e pazienza, di procedere ad una lettura complessiva dei contenuti.

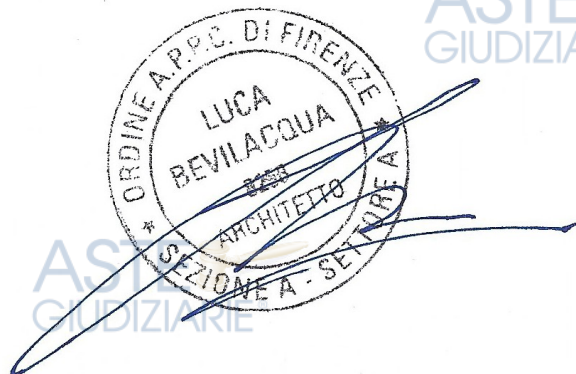
Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto la presente relazione composta da n. 34 pagine e 17 allegati.

Con osservanza.

Firenze lì 24/01/2024

il C.T.U.

Architetto Luca Bevilacqua



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 01 06.11.2023 - primo accesso con custode
- ALLEGATO 02 13.11.2023 – rilievo piano terreno con custode
- ALLEGATO 03 20.11.2023 – rilievo Cantine ed esterni
- ALLEGATO 04 27.11.2023 – rilievo piano secondo
- ALLEGATO 05 11.12.2023 – rilievo sottotetto ed altana
- ALLEGATO 06 Visura catastale e planimetrie - Foglio 16 Particella 118, Foglio 16 Particella 119 Subalterno 1
- ALLEGATO 07 Visura catastale e planimetrie - Foglio 16 Particella 119 Subalterno 2, Foglio 16 Particella 121 Subalterno 2
- ALLEGATO 08 Visura catastale - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 posta in Bagno a Ripoli, Foglio n. 16 dalla particella 118
- ALLEGATO 09 Atto di pignoramento
- ALLEGATO 10 Ordinanza del 20.02.2014 della ill.ma Giudice Lucia Schiatetti
- ALLEGATO 11 Atto di provenienza
- ALLEGATO 12 Documentazione Fotografica abitazione di cui al sub 1
- ALLEGATO 13 Documentazione Fotografica abitazione di cui al sub 2
- ALLEGATO 14 Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio rurale - Quadrante D - Scheda 299
- ALLEGATO 15 Ispezioni ipotecarie al ventennio
- ALLEGATO 16 Individuazione criticità urbanistico/edilizie di cui al sub. 1
- ALLEGATO 17 Individuazione criticità urbanistico/edilizie di cui al sub. 2